PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE JESENICE
PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE JESENICE
POROČEVALKA: MAG. VALENTINA GORIŠEK, VODJA ODDELKA ZA OKOLJE IN PROSTOR

PREDLOG
NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM V LASTI OBČINE JESENICE ZA LETO 2020

OBRAZLOŽITEV:

V skladu z načelom gospodarnosti je treba stvarno premoženje v lasti občine, ki ga slednja ali drug upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati, oddati ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Podlago za izvedbo posameznega postopka ravnanja z nepremičnim premoženjem lokalne skupnosti predstavlja sprejet načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem. Navedeno pomeni, da se postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem izvedejo le, če je nepremično premoženje, ki je predmet postopka, vključeno v sprejet načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto, v katerem se bo postopek izvedel.

Sestavni del načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem je (poleg načrta pridobivanja nepremičnega premoženja) načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Jesenice, ki sestoji iz treh samostojnih dokumentov, tj. načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na razpolaganje z zemljišči, načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na razpolaganje s stanovanji in poslovnimi prostori in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na razpolaganje z zemljišči skupaj s stavbami in drugimi objekti.

V skladu z drugim odstavkom 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti[1] Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Jesenice sprejme občinski svet Občine Jesenice. Ker pa se med letom večkrat pojavijo potrebe po vključitvi dodatnega nepremičnega premoženja v načrt razpolaganja, se skladno z določbo 27. člena ZSPDSLS-1 le-ta lahko med letom dopolnjuje, po postopku, ki velja za njegov sprejem.

Zadevni predlog načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem je občinskemu svetu v sprejem predložen hkrati s predlogom proračuna za sledeče proračunsko leto, saj načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem predstavlja tudi predvidene prihodke posameznega proračunskega leta.

[1] Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1.

1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 – zemljišča v lasti Občine Jesenice

S predmetnim predlogom Občina Jesenice načrtuje prodajo (odsvojitev) zemljišč v orientacijski vrednosti 312.239,30 EUR.

V okviru razpolaganja z zemljišči so predvidene metode, ki zagotavljajo transparentnost postopkov, spoštovanje načel gospodarnosti, javnosti in enakega obravnavanja ter omogočajo pridobitev sredstev za realizacijo proračuna. Postopki razpolaganja, vključno z metodami prodaje premoženja, so opredeljeni v ZSPDSLS-1 in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti[2].

Pretežni del postopkov načrtovanega razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na razpolaganje z zemljišči, se izvede po metodi neposredne pogodbe (prodaja in menjava zemljišč). Z navedeno metodo v okviru prodaje načrtujemo odtujitev zemljišč, ki so poslovno nepotrebna za Občino Jesenice in za katera (gre predvsem za manjša »funkcionalna« zemljišča ali zemljišča za katera se usklajuje zemljiškoknjižno stanje z dejanskim) fizične ali pravne osebe izkazujejo interes po pridobitvi lastninske pravice (npr. BETONARNA SAVA, d.o.o., ISLAMSKA SKUPNOST V RS, Perdijič, ŽUPNIJA JESENICE, lastniki stanovanjskih stavb na Belem polju – Hrušica in na Cesti Toneta Tomšiča ter lastniki stanovanjske stavbe na Cesti Franceta Prešerna 20, Fajić- Kranjec). Prodajo nepremičnega premoženja z metodo neposredne pogodbe je mogoče izvesti po postopku, ki ga predvideva ZSPDSLS-1, zlasti v 52. in 54. členu. Slednja razpolaganje po omenjeni metodi omejujeta na prodajo zemljišč, katerih orientacijska oz. ocenjena vrednost ne presega 20.000,00 EUR.

Občina Jesenice, po metodi neposredne pogodbe, načrtuje tudi uskladitev zemljiškoknjižnih stanj z dejanskimi, in sicer pri nepremičninah z ID znakoma: parcela 2178 692/4 in 692/5 ter nepremičnini z ID znakom: parcela 2175 1623/16. Nepremičnini z ID znakoma parcela 2178 692/4 in 692/5 v naravi predstavljata pripadajoče zemljišče k stavbi na naslovu Stranska pot 1, Jesenice (Zupan), nepremičnina z ID znakom: parcela 2175 1623/16 pa pripadajoče zemljišče k stavbi Cesta Toneta Tomšiča 101, Jesenice (Gregori).

Nadalje Občina Jesenice načrtuje prodajo solastniškega deleža nepremičnine z ID znakom: parcela 2153 693/2 v deležu do 1144/3125, ki ga je pridobila kot terjatev do zapuščine iz naslova institucionalnega varstva. Ker solastniški delež nepremičnine v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče, bo razpolaganje izvedeno v skladu z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih[3].

[2] Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju Uredba.

[3] Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17.

V okviru menjav Občina Jesenice načrtuje odtujitev poslovno nepotrebnega premoženja in pridobitev premoženja, ki ga v večini primerov že uporablja kot pripadajoče zemljišče k objektom v njeni lasti ali kot del komunalne infrastrukture (npr. JEKO, d.o.o., Grgurič, Jeklič, AGRARNA SKUPNOST HRUŠICA, SAVSKE ELEKTRARNE LJUBLJANA d.o.o.). Z metodo neposredne pogodbe-menjavo načrtujemo tudi ureditev zatečenega stanja na območju železniške postaje Jesenice – železniška infrastruktura, ki je po stanju eZK v lasti Občine Jesenice (SLOVENSKE ŽELEZNICE d.o.o.).

V načrt razpolaganja z zemljišči so bile ponovno vključene nepremičnine, ki bodo predmet prodaje na podlagi metode javnega zbiranja ponudb ali metode javne dražbe, in sicer solastniški delež nepremičnine ob bivši betonarni in separaciji Hrušica na Plavškem travniku II – Vrbje (solastnik je družba AŽMAN, d.o.o., Lesce) ter nepremičnini na Slovenskem Javorniku - Strelski ulici, namenjeni stanovanjski gradnji. Glede na razmere na nepremičninskem trgu, predvsem slabšem povpraševanju po nepremičninah za individualno stanovanjsko gradnjo, za nepremičnini na Slovenskem Javorniku, v primeru neuspešne javne dražbe, načrtujemo možnost prodaje po metodi neposredne pogodbe. Prodaja po navedeni metodi bo izvedena v primeru izkazanega interesa lastnikov nepremičnin, ki neposredno mejijo na navedeni nepremičnini ter po predhodno izvedeni geodetski odmeri.

Priloga zadevnega predloga je tabela načrtovanega razpolaganja z nepremičnim premoženjem (zemljišči) v lasti Občine Jesenice za leto 2020, ki obsega podatke o upravljavcu zemljišča, naziv in način razpolaganja (lokacijo in metodo razpolaganja), inventarno številko, parcelno številko, številko katastrske občine, ID nepremičnine, velikost, orientacijsko vrednost, ekonomsko utemeljenost razpolaganja in rubriko ostalo, ki opredeljuje dejansko stanje in namensko rabo, skladno z veljavnimi prostorskimi akti Občine Jesenice. Za lažjo vizualizacijo je predlogu priložen tudi grafični prikaz zadevnih nepremičnin.

2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 – stanovanja in poslovni prostori v lasti Občine Jesenice

Z zadevnim predlogom Občina Jesenice načrtuje prodajo (odsvojitev) stanovanja in poslovnega prostora v orientacijski vrednosti 80.000,00 EUR.

V okviru razpolaganja s stanovanji in poslovnimi prostori so predvidene metode, ki zagotavljajo transparentnost postopkov, spoštovanje načel gospodarnosti, javnosti in enakega obravnavanja ter omogočajo pridobitev sredstev za realizacijo proračuna. Postopki razpolaganja, vključno z metodami prodaje premoženja, so opredeljeni v ZSPDSLS-1 in Uredbi.

V Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem – stanovanja in poslovni prostori (deli stavb), smo vključili stanovanje, ki se nahaja v večstanovanjski stavbi na naslovu Cesta Borisa Kidriča 10a, Jesenice. Večstanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1930

in je v slabšem stanju, lastniško stanje pa je razdrobljeno – v navedeni stavbi je Občina Jesenice lastnica samo enega stanovanja. V letu 2020 ponovno načrtujemo tudi prodajo praznega poslovnega prostora na naslovu Cesta Cirila Tavčarja 3b, Jesenice (prostori bivše lekarne Plavž).

Prejeta kupnina za stanovanje in poslovni prostor bo namenjena posodobitvi preostalega stanovanjskega in poslovnega fonda (tekoče in investicijsko vzdrževanje) oziroma za zagotovitev zadostnih denarnih sredstev za realizacijo proračuna v letu 2020.

Priloga predmetnega predloga je tabela načrtovanega razpolaganja z nepremičnim premoženjem – stanovanji in poslovnimi prostori, ki obsega podatke o naslovu stanovanja ali poslovnega prostora, predmetu, metodi razpolaganja, inventarni številki, številki stanovanja ali poslovnega prostora, katastrski občini, številki stavbe in dela stavbe, velikosti, lastniškem deležu, statusu nepremičnine (zasedeno ali prosto), orientacijski vrednosti in ekonomski utemeljenosti.

3. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 – zemljišča s stavbami in ostalimi objekti v lasti Občine Jesenice

V Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem – zemljišča s stavbami in ostalimi objekti, se vključijo stavbe in ostali objekti, skupaj s pripadajočim zemljiščem, ki so v lasti Občine Jesenice, in sicer v primeru, kadar so izpolnjeni pogoji za prodajo takšnih stavb ali objektov. Trenutno ob sprejemu Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem oziroma ob sprejemu proračuna nobena stavba ali objekt, ki je v lasti Občine Jesenice, ne izpolnjuje pogojev za prodajo, zato je ta dokument prazen oziroma ni predložen kot priloga načrta razpolaganja. Opredelitev tega dokumenta, ki je sestavni del načrta razpolaganja, je pomembna iz dejstva, da je skladno z določbo 27. člena ZSPDSLS-1 načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem med letom mogoče dopolnjevati, in sicer po postopku, ki velja za njegov sprejem. V kolikor bodo med letom izpolnjeni pogoji za prodajo kakšne stavbe ali objekta z zemljiščem, ki je v lasti Občine Jesenice, bomo v potrditev občinskemu svetu predložili dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – zemljišča s stavbami in ostalimi objekti.

Kot informacija, tabela Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – zemljišča s stavbami in ostalimi objekti, vsebuje podatke o naslovu stavbe ali objekta, naselju, katastrski občini, parcelni številki, velikosti parcele, številki stavbe, velikosti stavbe, lastniškem deležu, inventarni številki zemljišča, orientacijski vrednosti ter ekonomski utemeljenosti razpolaganja.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi drugega odstavka 24. člena ZSPDSLS-1, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), 14. člena Statuta Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 101/15) in 84. člena Poslovnika o delu

Občinskega sveta občine Jesenice (Uradni list RS, št. 2/16), predlagam v razpravo in sprejem naslednji

S K L E P :

Sprejme se predlog Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Jesenice za leto 2020, ki predstavlja sestavni del Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 in je sestavljen iz treh dokumentov:

- **Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – zemljišča v lasti Občine Jesenice, za leto 2020,**
- **Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – stanovanja in poslovni prostori v lasti Občine Jesenice, za leto 2020 in**
- **Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem – zemljišča s stavbami in ostalimi objekti v lasti Občine Jesenice, za leto 2020.**

ŽUPAN
Blaž Račič

Pripravili:
Matej Smukavec, univ. dipl. prav.,
Gaja Potočnik, univ. dipl. prav.,
dr. Primož Ažman,
Marija Lah, mag. jav. upr.

Številka: 478-27/2019
Datum: 6. 9. 2019

Priloge:

- tabela načrtovanega razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 – zemljišča v lasti Občine Jesenice,
- grafični prikaz nepremičnin, ki so predmet predloga načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2020 – zemljišča,
- tabela načrtovanega razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2020 - stanovanja in poslovni prostori v lasti Občine Jesenice